



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-TL-70916

Freistehendes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

285.000,00 €
3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	170,6 m²
Grundstücksfläche	900,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1974
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.07.2035
Energiebedarf	177,5
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	21.07.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Neckargerach (PLZ 69437), die malerisch im Neckartal des Naturparks Neckartal-Odenwald eingebettet ist. Der Ort liegt etwa 12 km nordwestlich der Kreisstadt Mosbach und bietet eine hervorragende Anbindung an größere Städte wie Heidelberg (ca. 40 km) und Heilbronn (ca. 35–40 km), die beide in weniger als einer Stunde erreichbar sind. Durch die zentrale Lage zwischen diesen Metropolen profitieren die Bewohner von einer ruhigen, naturnahen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Neckargerach ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und besticht durch seine atemberaubende Naturkulisse. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und dem malerischen Neckar, was zu einem hohen Freizeitwert beiträgt. Wanderer und Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten – der beliebte Neckarsteig sowie die beeindruckende Margarethenschlucht bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die historische Minneburg, die über dem Neckartal thront, sorgt für ein unverwechselbares Panorama und stellt einen beliebten Aussichtspunkt dar.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind sowohl Heidelberg als auch Mannheim und Würzburg schnell mit dem Auto oder Zug zu erreichen. Der S-Bahnhof Neckargerach ermöglicht eine direkte Verbindung ins regionale Verkehrsnetz, und durch die zentrale Lage an der B 37 ist auch die Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet. Zudem ist Neckargerach im Tarifverbund VRN integriert, was eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht.

Für Familien bietet Neckargerach eine gute Infrastruktur mit einer Grundschule, Kindergärten sowie Geschäften des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, einer Apotheke und verschiedenen gastronomischen Einrichtungen. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Mosbach und Eberbach, die gut erreichbar sind.

Zusammengefasst bietet Neckargerach eine ideale Mischung aus ländlicher Ruhe und ausgezeichneter Verkehrsanbindung, gepaart mit einem hohen Freizeitwert und einer familienfreundlichen Infrastruktur. Die Lage ist sowohl für Naturliebhaber als auch für Pendler attraktiv und stellt eine hervorragende Basis für langfristiges Wohnen oder Investieren dar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

In ruhiger Sackgassenlage und auf einem großzügigen Grundstück in Hanglage präsentiert sich dieses vielseitige Zweifamilienhaus mit Doppelgarage als attraktive Immobilie für Familien, Investoren oder Mehrgenerationenhaushalte. Die solide gebaute Immobilie bietet zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils vier und drei Zimmern sowie ein großes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Das Erdgeschoss der Immobilie ist Stein auf Stein gemauert, das Ober- und Dachgeschoss ist als Fertighaus aufgesetzt worden.

Die Obergeschosswohnung (ca. 101 qm) umfasst vier helle Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf einen Balkon, der einen schönen Ausblick über die Umgebung bietet. Besonders hervorzuheben ist das unausgebaute Dachgeschoss, das sich ideal zur Erweiterung der Wohnfläche eignet und viel Potenzial für individuelle Gestaltung bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung (ca. 69 qm) mit separatem Eingang. Hier stehen drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer zur Verfügung. Eine kleine, überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten macht diese Einheit besonders attraktiv – ob zur Eigennutzung, als Wohnraum für Familienangehörige oder zur Vermietung.

Das Haus liegt auf einem weitläufigen Grundstück mit viel Platz für Gartenliebhaber oder weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Die Hanglage sorgt nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern bietet auch schöne Ausblicke und Privatsphäre. Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage, die flexible Raumaufteilung und die Ausbaureserven im Dachgeschoss. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel in der näheren Umgebung, sodass eine gute Anbindung und Infrastruktur gegeben sind.

Ob als Zuhause für eine große Familie, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als Kapitalanlage – dieses Zweifamilienhaus bietet zahlreiche Möglichkeiten in einer begehrten und ruhigen Wohnlage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Wohnhaus besteht aus zwei großzügigen Wohneinheiten, die sowohl eine ideale Nutzung für die eigene Familie als auch für eine mögliche Vermietung bieten.

Fenster:

Erdgeschosswohnung: 2009 wurden moderne, doppelt verglaste Kunststofffenster eingebaut. Außen in elegantem Grau, innen klassisch Weiß.

Obergeschosswohnung: 2016 erfolgte der Einbau weißer, doppelt verglaster Kunststofffenster.

Modernisierungen im Überblick:

2000: Installation einer neuen Viessmann-Heizungsanlage (Viola 200) inklusive Warmwasserspeicher.

2002: Austausch der Heizkörper in der Obergeschosswohnung.

2009: Komplette Renovierung des Badezimmers im Untergeschoss.

2009: Dämmung der Erdgeschosswohnung sowie Fassadensanierung.

2012: Erneuerung der Einbauküche im Erdgeschoss.

Innenausstattung:

In den Wohnräumen wurde Laminat verlegt, was eine warme und pflegeleichte Wohnatmosphäre schafft.

Die Bäder sind gefliest. Innentüren aus Holz runden das wohnliche Gesamtbild ab.

Das Haus ist mit einer Ölzentralheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme sorgt und die beiden Wohnungen effizient versorgt. Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und ermöglicht gleichzeitig zusätzlichen Stauraum.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse garantiert eine hohe Privatsphäre und eine stressfreie Wohnatmosphäre, fernab von Verkehrslärm. Die Hanglage des Grundstücks sorgt nicht nur für einen tollen Ausblick auf die umliegende Natur, sondern auch für ein besonderes Flair, das dem Haus eine einzigartige Atmosphäre verleiht.

Mit seinen zwei Wohneinheiten, der Garage und der ruhigen Lage bietet dieses Zweifamilienhaus alles, was für modernes und komfortables Wohnen erforderlich ist.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Lunzer

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Mosbach:

Anton-Gmeinder-Straße 29

74821 Mosbach

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

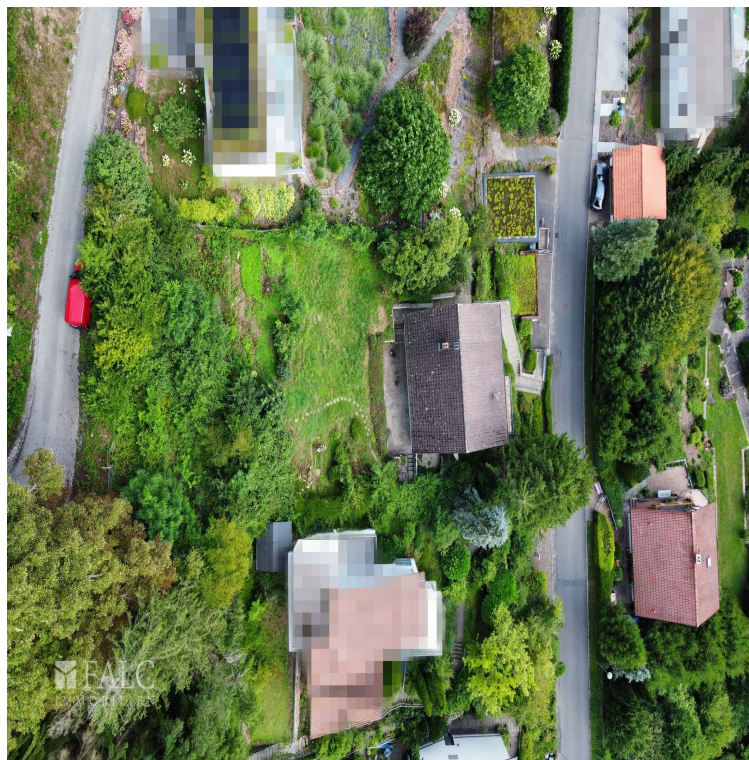
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

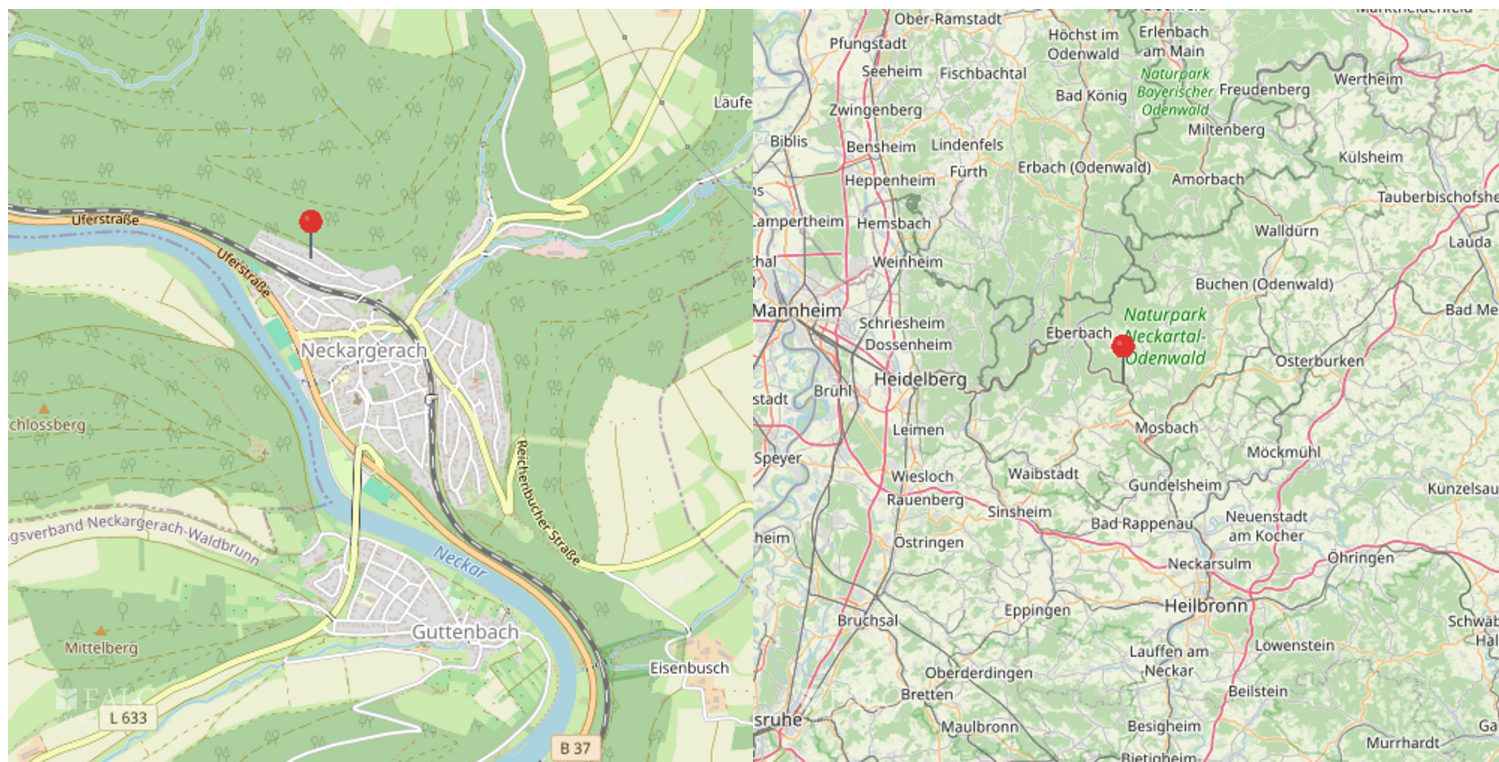
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



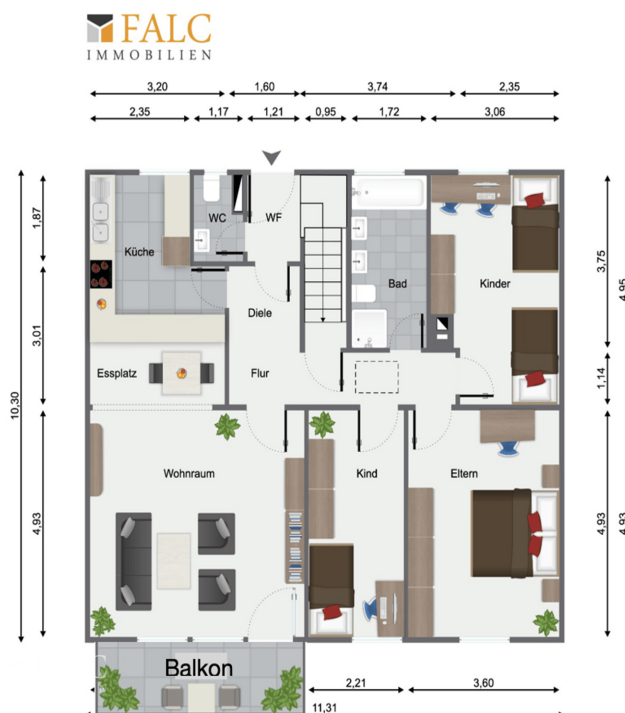
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)